

Алфа Риъл Естейт България ЕООД
Финансов Отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2017
с годишен доклад за дейността

Съдържание

Доклад на ръководството

Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за всеобхватния доход	3
Отчет за собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Бележки към финансовия отчет	6

Отчет за финансовото състояние

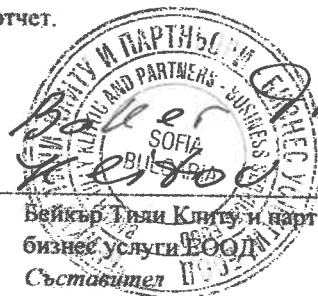
Към 31 декември

В хиляди лева

	Бележка	31 декември 2017	31 декември 2016
Активи			
Инвестиционни имоти	10	271	289
Собствени дълготрайни активи	10	1	-
Общо нетекущи активи		272	289
Търговски и други вземания	11	333	173
Парични средства и еквиваленти	12	773	706
Общо текущи активи		1 106	879
Общо активи		1 378	1 168
Собствен капитал			
Регистриран капитал	13	600	600
Неразпределена печалба		659	529
Общо собствен капитал		1 259	1 129
Пасиви			
Търговски и други задължения	14	98	30
Други данъчни задължения	15	4	9
Корпоративен данък		16	-
Общо текущи пасиви		119	39
Общо пасиви		119	39
Общо собствен капитал и пасиви		1 378	1 168

Бележките на страници 6 до 21 са неразделна част от този финансов отчет.


Константинос Палис
Мениджър

Георгиос Пименидис
МениджърВейкър Тили Клинтън и партньори
бизнес услуги ЕООД
Съставител

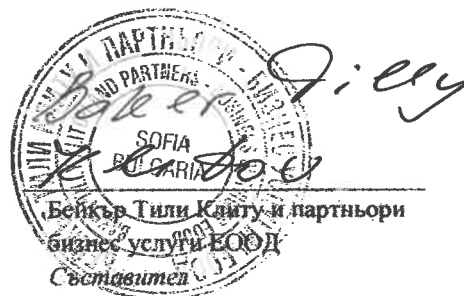
Отчет за всеобхватния доход

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бел.	2017	2016
Приходи	6	997	848
Разходи за амортизация	10	(18)	(17)
Други разходи за инвестиционни имоти	7	(4)	(5)
		<u>976</u>	<u>826</u>
Разходи за заплати и административни разходи	8	(833)	(745)
Резултат от оперативна дейност		<u>142</u>	<u>81</u>
Нетни финансови приходи / (разходи)		<u>3</u>	<u>1</u>
Печалба преди данъци		<u>145</u>	<u>82</u>
Разходи за данъци	9	(15)	(8)
Печалба за периода		<u>130</u>	<u>74</u>
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		<u>130</u>	<u>74</u>

Бележките на страници 6 до 21 са неразделна част от този финансов отчет.


 Константинос Палис
 Мениджър


 Георгиос Пименидис
 Мениджър


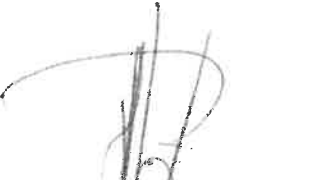
Отчет за промените в собствения капитал

Към 31 декември

В хиляди лева	Бележка	Регистриран капитал	Неразпределена печалба	Общо
Баланс на 1 януари 2016		600	455	1 055
Печалба за годината		-	74	74
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход		-	529	1 129
Сделки със собственици		-	-	-
Баланс на 31 декември 2016	13	600	529	1 129
Баланс на 1 януари 2017		600	529	1 129
Печалба за годината		-	130	130
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход		600	659	1 259
Сделки със собственици		-	-	-
Баланс на 31 декември 2017	13	600	659	1 259

Бележките на страници 6 до 21 са неразделна част от този финансов отчет.

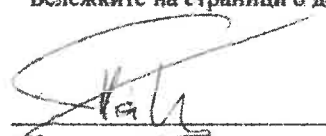
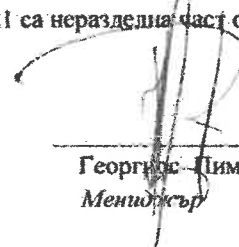

 Константин Галис
 Мениджър


 Георгиос Пименидис
 Мениджър


 Бейкар Тили Кинту и партньори
 бизнес услуги ЕООД
 Състидател

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бел.	2017	2016
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба преди данъци		145	82
Корекции за:			
Приходи от лихви		(3)	(2)
Амортизация		18	17
Провизия		17	3
		<u>178</u>	<u>100</u>
Изменение на:			
- търговски и други вземания		(167)	(79)
- търговски и други задължения		47	13
- платени данъци		(8)	(39)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		<u>66</u>	<u>(5)</u>
Паричен поток от финансова дейност			
Получени лихви		2	2
Нетен паричен поток от (използван в) финансова дейност		<u>2</u>	<u>2</u>
Нетно увеличение на пари и парични еквиваленти		67	(3)
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		706	709
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	12	<u>773</u>	<u>706</u>
Бележките на страници 6 до 21 са неразделна част от този финансов отчет.			
 Константинос Палис Мениджър  Георгиос Пименидис Мениджър  Бесиър Тили Клинтън партньори бизнес услуги ЕООД Съставител			

Бележки към финансовия отчет

1) Статут и предмет на дейност

Алфа Рийл Естейт ЕООД („Дружеството“) е еднолично дружество с ограничена отговорност. Дружеството е със седалище в Република България, и е вписано в Търговския регистър на Българската Агенция по вписванията с ЕИК 175259574. Адресът на управление на Дружеството е бул. "Цариградско шосе" 99, район Слатина, София, България. Едноличен собственик на капитала на Алфа Рийл Естейт ЕООД е Алфа Астика Акините А.Е., регистрирано в Гърция. Дружеството основно придобива имущество, прави препродажби, отдава под наем и управлява недвижими имоти.

2) База за изготвяне

(а) Съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителите на Дружеството на 01.06.2018 г.

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност съгласно принципа на действащо предприятие.

(б) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

(в) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и допускания се преразглеждат на текуща база. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, както и в бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди.

Информация за значителни позиции, засегнати от оценки на несигурността и допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет, както и тези, които биха имали значителен ефект през следващата година, се съдържа в следните бележки:

3) Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди.

(а) Чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута превалуттирана по курса в края на периода.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(а) Чуждестранна валута (продължение)**

Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат на базата на историческата стойност, се превалутират във функционалната валута по курса на датата на сделката. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби. От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти***Не-деривативни финансови активи***

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на датата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърля правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Вземания

Вземанията са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко от датата на придобиване, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни ангажименти.

Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и подчинени задължения на датата, на която са възникнали. Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени или не са валидни повече.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(б) Финансови инструменти (продължение)*****Собствен капитал***

Дяловете се класифицират като собствен капитал.

(в) Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имотът, държан по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производството или доставка на стоки или услуги или за административни цели. Имотът, който се строи за бъдеща употреба като инвестиционен имот, се класифицира като инвестиционен имот в процес на разработка. Земята, придобита с намерението да се строят инвестиционни имоти, се отчита като инвестиционен имот след придобиването.

Инвестиционните имоти първоначално се признават по цена на придобиване, която включва всички разходи, пряко свързани с придобиването на актива. След това инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. Последващите разходи се признават по балансовата стойност на актива, когато увеличават бъдещата икономическа изгода. Всички разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата в момента, в който са направени.

Земята не се амортизира, но се тества за обезценка.

Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преглеждат и, ако е необходимо, се правят подходящи корекции към всяка дата на отчитане. Печалбите и загубите от продажба на активи се определят, като се сравняват постъпленията от продажбата и балансовата стойност. Те са включени в отчета за приходи и разходи.

(г) Обезценка***Загуби от обезценка по кредити и вземания***

Дружеството оценява на всяка отчетна дата за наличие на доказателства за обезценка в съответствие с общите принципи и методология, изложени в МСС 39 и съответните насоки за изпълнение. Обективни доказателства, че финансовите активи обезцени, може да представляват неизпълнение на задължения от страна на длъжника, реструктуриране на дължимата сума към дружеството при условия, че това не е било разглеждано при други обстоятелства, индикации, че длъжникът може да изпадне в несъстоятелност, неблагоприятни промени в кредитополучателите, икономически условия, свързани с просрочия.

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на финансови активи, отчитани по амортизируема стойност (заеми и вземания) както за конкретен актив, така и на колективно ниво. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Всички индивидуално значими заеми и вземания, които не са предназначени за индивидуална обезценка се тестват за групова обезценка. Активи, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка, като са групирани заедно с активи със сходни характеристики на риска. При обезценка дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за тяхното възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че реалните загуби са по-малки или по-големи, отколкото е определено на база на историческите тенденции.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Обезценка (продължение)

Загубата от обезценка се изчислява като разликата между отчетна стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка. Когато Дружеството определи, че няма реалистична възможност за възстановяване на актива, съответните суми се отписват. Ако загубата от обезценка впоследствие намалее, и намалението може обективно да се свърже със събитие, настъпило след признаването на обезценка, тогава признатата преди загуба от обезценка се отразява обратно през печалбата или загубата.

Загуби от обезценка на нефинансови активи

Дружеството оценява на всяка отчетна дата нефинансови активи за обезценка, особено инвестиционни имоти. При оценката дали има индикация, че даден актив може да бъде обезценен, се разглеждат както външни, така и вътрешни източници на информация. Загуба от обезценка се признава, когато балансовата стойност на актива надвиши неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на един актив е по-висока от стойността му в употреба и неговата справедлива стойност, намалена с разходите за продажба. При оценката на използваната стойност бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се използва методът на отстъпка преди данъци, който отразява текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за актива. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажба, е сумата, получена от продажбата на актив (намалена с разходите за разпореждане), при подредена сделка между участниците на пазара.

Загубите от обезценка се признават в печалбата или загубата. Загуба от обезценка се възстановява, ако е настъпила промяна в оценките, използвани за определяне на възстановимата стойност на актива, след като последната загуба от обезценка е била призната. Увеличената балансова стойност на актив, дължаща се на възстановяването на загуба от обезценка, не трябва да надвишава балансовата стойност, която би била определена, ако не е била призната загуба от обезценка.

(д) Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

(е) Приходи

Приходи от наем

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(ж) Финансови приходи и разходи**

Финансовите приходи се състоят от приходи и разходи от лихви, признати в отчета за доходите за всички лихвоносни финансови активи и пасиви.

Финансовите приходи включват приходи от лихви от депозирани средства в банки.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, обратно изкупуване на дисконтирани провизии и условни такси, признати загуби от обезценка на финансови активи. Приходите и разходите от лихви се признават на базата на текущо начисляване и се оценяват по метода на ефективния лихвен процент. Лихвата по обезценени финансови активи се определя от салдото им след обезценката, като се използва ефективният лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база или като финансови приходи, или като финансови разходи.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

(з) Данъци

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

Дружеството признава активите и пасивите за текущ и отсрочен данък, както и свързаните с тях разходи въз основа на прогнози за сумите, които се очаква да бъдат платени или възстановени от данъчните власти в текущия и бъдещите периоди. Оценките се влияят от фактори като практическото прилагане на съответното законодателство, очакванията за съществуването на бъдеща облагаема печалба и уреждането на спорове, които биха могли да съществуват с данъчните органи и т.н. Бъдещи данъчни одити, промени в данъчното законодателство и размера на облагаемите Действително реализираната печалба може да доведе до корекция на сумата на активите и пасивите за текущ и отложен данък и в данъчни плащания, различни от признатите във финансовите отчети на Групата. Всички корекции се признават в рамките на годината, в която те стават окончателни.

(и) Изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период. Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за 2017:

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Изменени стандарти и разяснения (продължение)

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **Изменение на МСС 7 Отчет за паричните потоци** - Инициатива за оповестяване – прието от ЕС на 6 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017),
- **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода** - Признаване на активи по отсрочени данъци за нереализирани загуби – прието от ЕС на 6 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017),
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 8 февруари 2018 (измененията на МСФО 12 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017).

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

- **МСФО 9 Финансови инструменти** - приет от ЕС на 22 ноември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018), Финансовите инструменти на Дружеството се състоят основно от банкови сметки и търговски вземания, които ще продължат да се оценяват по амортизирана стойност. Като се има предвид, че банковите сметки са разплащателни сметки и търговски вземания, се отнасят до вътрешногрупови салда, не се очаква ефектът от признаването на очакваните кредитни загуби да бъде значителен в сравнение с собствения капитал на Дружеството и следователно Дружеството не очаква МСФО 9 да окаже съществено въздействие върху финансовите отчети.
- **МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и изменения на МСФО 15** “Дата на влизане в сила на МСФО 15” - приет от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **МСФО 16 Лизинг** – приет от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменение на МСФО 4 Застрахователни договори** – Приложение на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори – прието от ЕС на 3 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 или при първоначално приложение на МСФО 9 Финансови инструменти),
- **Изменение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** – Изясняване на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти – прието от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018). Дружеството ще прилага новия стандарт от 1.1.2018 г., без да реформира сравнителната информация за 2017 г. Разликите, които ще възникнат от приемането на МСФО 15, ще бъдат признати директно в собствения капитал към 1.1.2018 г. Отбелязва се, че основният приход на компанията се отнася до услугите за управление на недвижимото имущество и се признава по време на срока на договора. Задължението за изпълнение е удовлетворено извънредно време, т.е. клиентът получава услуги, предоставени от предприятието. Прегледът на счетоводното третиране, прилагано понастоящем за признаване на приходите от тези договори, е в процес на приключване; като се има предвид, че текущите счетоводни практики на дружеството са в общи линии в съответствие с изискванията на новия стандарт, Банката не очаква прилагането на новия стандарт да окаже значително влияние върху финансовите му отчети. Новият стандарт е резултат от съвместен проект на СМСС и Съвета за финансови отчетни стандарти (FASB) за разработване на общи изисквания по отношение на принципите за признаване на приходите.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Изменени стандарти и разяснения (продължение)

Новият стандарт се прилага към всички договори с клиенти, с изключение на тези, които попадат в обхвата на други стандарти, като финансов лизинг, застрахователни договори и финансови инструменти.

Съгласно новия стандарт предприятието признава приходи, за да опише прехвърлянето на обещаните стоки или услуги на клиенти в размер, който отразява възнаграждението, на което предприятието очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги. Въвежда се нов модел за разпознаване на приходи, като се прилагат следните пет стъпки:

- Стъпка 1: Определете договора (ите) с клиент
- Стъпка 2: Определете задълженията за изпълнение в договора
- Стъпка 3: Определете цената на транзакцията
- Стъпка 4: Разпределете цената на сделката спрямо задълженията за изпълнение в договора
- Стъпка 5: Разпознаване на приходите, когато (или като) предприятието удовлетворява задължение за изпълнение

- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 8 февруари 2018 (измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт,
- **МСФО 17 “Застрахователни договори”** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021),
- **Изменение на МСФО 2 Плащане на базата на акции** – Класифициране и измерване на сделки на базата на акции (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **Изменение на МСФО 9 “Финансови инструменти”** – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал);
- **Изменения на МСС 19 “Доходи на наети лица”** – Корекция на плана, съкращаване или уреждане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменения на МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”** - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти** – Прехвърляне на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
-

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Изменени стандарти и разяснения (продължение)

- **КРМСФО 23 “Несигурност при третирането на данъка върху доходите”** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019).

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

4) Определяне на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажба на актив или платена при прехвърляне на задължение при системна транзакция между участници от пазара на датата на оценяване, на първичния пазар за актив или задължение, или при отсъствието на първичен пазар, на най-благоприятния пазар за актива или задължението. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Външен независим оценител, притежаваща съответната призната професионална квалификация и скорошен опит в местоположението и категорията на оценяваната вещ, оценява инвестиционния имот на дружеството.

Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетингово, в която страните са действали съзнателно. При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема пред вид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Към приблизителната наемна стойност се прилага пазарен доход, за да се стигне до брутна оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от приблизителната наемна стойност се правят корекции, които да отразяват действителните наеми.

Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота. Когато преразглеждането или подновяването на наемите са в процес на договаряне с очаквани увеличения със задна дата, се предполага, че всички предизвестия и, когато е приложимо, отговори на предизвестия, са обслужени валидно и в рамките на уместните срокове.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

Ниво 1: котиран цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.

Ниво 2: входящи данни различни от котиран цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.

Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Бележки към финансовия отчет

4) Определяне на справедливи стойности (продължение)

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

5) Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск
- ликвиден риск
- пазарен риск

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Управлението на риска се извършва от централизиран отдел парични операции по политики, одобрени от Съвета на директорите на групата Алфа Банк.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти.

Към датата на баланса има само краткосрочни вземания от свързани лица и Ръководството не очаква загуби от неизпълнение от тези контрагенти.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

Поради естеството на свързаните с тях бизнес, Дружеството управлява ликвидния риск чрез поддържане на достатъчно парични средства и парични еквиваленти баланси, за да изпълни задълженията си, когато станат изискуеми.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, че промените в пазарните цени, като валутни курсове, лихвените проценти и цените на акциите ще се отрази на приходите на дружеството или стойността на притежаваните от него финансови инструменти. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи параметри, а оптимизиране на връщане.

Ръководството на Дружеството управлява валутния риск чрез извършване на сделки в български лева или евро, като българският лев е фиксиран към еврото. Дружеството няма заеми с лихва, така че то не е изложено на лихвени рискове.

Бележки към финансовия отчет

5) Управление на финансовия риск (продължение)

Управление на капитала

Компанията цели при управление на капитала са да се запази способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за акционерите и ползите за други заинтересовани страни, както и за поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Дружеството не е обект на външно наложени изисквания за капитала.

6) Приходи

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Приходи от основни и други услуги	995	774
Приходи от наем	2	74
	997	848

Приходи от основни и други услуги включват приходи от управление на проекти, управление на имоти консултантски услуги и други услуги към дружества от групата Алфа банк. Приходите от наем са сформирани от наем на АТМ устройства на Юробанк България.

7) Други разходи за инвестиционен имот

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Местни данъци и такси	4	5
	4	5

8) Разходи за заплати и административни разходи

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Разходи за заплати и осигуровки	376	309
Разходи за одит, професионални услуги и проектиране	227	151
Разходи за охрана	90	121
Разходи за наем на площи и офис	67	87
Разходи за почистване	26	18
Разходи за такса поддръжка	12	14
Разходи за услуги по сканиране	-	6
Разходи за проучвания	-	5
Разходи за застраховки	2	3
Други разходи	33	31
	833	745

Бележки към финансовия отчет

9) Разходи за данъци

В хиляди лева

Данъци признати в печалби и загуби

Данък за текущата година

2017

2016

15

8

Отсрочен данък

-

-

Общо разходи за данъци

16

8

Изчисляване на ефективен данък за периода:

В хиляди лева

2017

2016

Печалба преди данъчно облагане

145

82

Корпоративен данък (10%)

(15)

(8)

Данъчен ефект от непризнати разходи

-

-

Данъци за периода

(15)

(8)

Ефективна данъчна ставка

10%

10%

Данъчните органи са овластени да проверяват Дружеството за пет годишен период, следващ отчетната данъчна година, като могат да наложат допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област.

10) Инвестиционни имоти

В хиляди лева

Собствени
дълготрайни активиИнвестиционни
и имотиОбщо Дълготрайни
материални активи

Отчетна стойност

Баланс към 1 януари 2016

-

433

433

Придобити активи

-

-

-

Отписани активи

-

-

-

Баланс към 31 декември 2016

-

433

433

Баланс към 1 януари 2017

-

433

433

Придобити активи

1

-

1

Отписани активи

-

-

-

Баланс към 31 декември 2017

1

433

434

Амортизация и загуби от обезценка

Баланс към 1 януари 2016

-

127

127

Амортизация за годината

-

17

17

Баланс към 31 декември 2016

-

144

144

Баланс към 1 януари 2017

-

144

144

Амортизация за годината

-

18

18

Баланс към 31 декември 2017

-

162

162

Балансова стойност

Към 1 януари 2016

306

Към 31 декември 2016

289

Към 31 декември 2017

1

271

272

Бележки към финансовия отчет

10) Инвестиционни имоти (продължение)

Сградата е офис с обща площ от 231 кв.м. в Пловдив.

Справедливата стойност на сградата е определена вътрешно от КК Амрита към 31 декември 2017 и е в размер на 274 хил. лв. (31.12.2016: 367 хил.лв.).

Оценката на инвестиционния имот се базира на допускането за наеми цени от 6,25 евро на кв.м.и доходност от 10%.

11) Търговски и други вземания

В хиляди лева	2017	2016
Вземания от свързани лица (бел. 17)	292	108
Вземания от клиенти и доставчици	33	56
Данък върху дохода за възстановяване	-	8
Други вземания	8	1
	333	173

Вземанията от свързани лица не са просрочени.

12) Парични средства и еквиваленти

В хиляди лева	2017	2016
Суми по банкови сметки	773	706
	773	706

Пари и парични еквиваленти на стойност 773 хил. лв. към 31 декември 2017 г. (2016: 706 хил. лв.) представляват максималната кредитна експозиция на тези активи.

Паричните средства се намират в банкови сметки в Alpha Bank A.E. и Eurobank Bulgaria

Дългосрочният кредитен рейтинг на "Юробанк България" и "Алфа банк А. Е." според оценката на BCRA е Саа2.

13) Капитал и резерви

	Брой дялове		Дялов капитал (хил. лева)	
	2017	2016	2017	2016
Към 1 януари	3,000	3,000	600	600
Към 31 декември	3,000	3,000	600	600

Едноличен собственик на дружеството към 31 декември 2017 г. е Алфа Астика Акинита, Гърция. Крайната компания майка е Алфа Банк А.Е., Гърция.

14) Търговски и други задължения

В хиляди лева	2017	2016
Задължения към свързани лица (бел. 17)	1	16
Търговски и други задължения	77	11
Провизии за неизползван платен годишен отпуск	20	3
	98	30

Бележки към финансовия отчет

14) Търговски и други задължения (продължение)

Всички търговски и други задължения са дължими в срок от 6 месеца след края на отчетния период.

15) Други данъчни задължения

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Местни данъци и ДДС	3	8
Данък върху разходите в натура	1	1
	<u>4</u>	<u>9</u>

16) Свързани лица

Сделките между Алфа Риъл Естейт България ЕООД и свързаните лица са извършени в хода на обичайната дейност на Дружеството, по справедлива цена.

Вид свързаност/Вид операция

Информацията по-долу обобщава сделките между Дружеството и фирмата майка:

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Доставки, свързани с услуги	-	-
Предоставени услуги	-	-

Информацията по-долу обобщава сделките между Дружеството и компании от групата:

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Доставки, свързани с услуги	82	104
Предоставени услуги	1 279	813

Вземанията и задълженията на Дружеството към фирмата майка се състоят от:

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Необезценени вземания	-	-
Задължения	-	-

Вземанията и задълженията на Дружеството към компании от групата се състоят от:

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Необезценени вземания	292	108
Задължения	1	16

17) Събития след датата на отчетния период

Собственият капитал на дружеството беше намален на 27.04.2018 година.